Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n° 231/25
du 21.01.2025
L-BAIL-325/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-cinq

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause
e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.)**,**

partie demanderesse,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Elisa DANIELI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 3 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 13 décembre 2024 à 9 heures salle JP0.02, lors de laquelle Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Elisa DANIELI, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.
Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 20 novembre 2019 avec effet au 1er décembre 2019, PERSONNE2.) a donné en location, pour une durée de trois années renouvelables tacitement d'année en année, à PERSONNE1.), un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800 euros et d'une avance sur charges de 250 euros, payables ensemble le 1er de chaque mois.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont mis fin au contrat de bail d'un commun accord le 30 novembre 2023 et un état des lieux de sortie a été établi.

Par courrier du 13 février 2024, PERSONNE1.) a sollicité la restitution de la garantie locative à hauteur de 5.400 euros. PERSONNE2.) n'a pas réservé de suites à cette demande.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 3 mai 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement d'un montant de 5.400 euros, outre les intérêts légaux. Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de 1.500 euros à titre des frais et honoraires d'avocat.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait quitté les lieux loués et qu'un état des lieux de sortie contradictoire aurait été établi le 30 novembre 2023. Il résulterait de cet état des lieux de sortie que l'appartement se trouvait dans un bon état. Il aurait alors sollicité le remboursement de la garantie locative, mais PERSONNE2.) s'y opposerait.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif que les lieux loués auraient été rendus en présentant de nombreux dégâts locatifs qui dépasseraient l'usage normal du bien loué, ainsi par exemple il y aurait de la moisissure sur le parquet à cause d'une vanne de radiateur mal fermée

et la crédence dans la cuisine serait devenue matte suite à l'utilisation d'un mauvais produit pour le nettoyage. Il évalue les frais de remise en état à la somme de 10.421,65 euros.

Il demande, à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.221 euros au titre des frais de remise en état des dégâts locatif, après déduction de la garantie locative de 5.400 euros.

Il verse à l'appui de sa demande un état des lieux de sortie dressé par l'expert PERSONNE3.) en date du 20 décembre 2023 ainsi que les factures relatives aux travaux de remise en état à réaliser.
PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle tant dans son principe que dans son quantum. Il soutient que suivant l'état des lieux de sortie contradictoire dressé le 30 novembre 2023 l'appartement serait dans un bon état et il ne serait fait état d'aucun dégâts locatifs.

Il fait plaider qu'il y aurait lieu de tenir compte uniquement de l'état des lieux de sortie dressé en date du 30 novembre 2023. Cet état des lieux aurait été établi en présence d'un représentant du bailleur et ne ferait état d'aucun dégâts locatifs. En tout état de cause, le rapport PERSONNE3.) ne permettrait pas de retenir un dépassement d'une usure normale alors qu'aucun dégât ne serait visible sur les photos.

En ce qui concerne les prétendus dégâts locatifs, PERSONNE1.) expose qu'il aurait occupé les lieux pendant 4 années, de sorte que ce serait normal que ceux-ci présentent des traces d'usures. Il soutient que cette usure ne dépasserait toutefois pas l'usure normale des lieux. Il conteste l'état des lieux dressé par l'expert PERSONNE3.) du 20 décembre 2023 pour avoir été réalisé de manière unilatérale et près d'un mois après la remise des clés.

Il explique que les dégâts allégués au parquet ne constitueraient pas des dégâts locatifs, mais résulterait d'une usure normale des lieux. En effet, la décoloration du parquet serait due au soleil sur lequel il n'aurait aucune emprise. En ce qui concerne les traces sur les murs et plafonds dont l'expert PERSONNE3.) ferait, celles-ci ne seraient pas visibles sur les photos se trouvant dans le rapport du 20 décembre 2023.

Il conteste encore les frais relatifs à la remise en peinture de l'appartement pour ne pas être à charge du preneur compte tenu du fait que les murs et les plafonds ne présenteraient aucune trace excédant l'usure normale.

PERSONNE2.) fait répliquer que les dégâts excèderaient l'usure normale des lieux. Par ailleurs, il donne à considérer qu'il n'aurait pas signé l'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023 et qu'il résulterait à suffisance du rapport PERSONNE3.) que les lieux seraient affectés de dommages locatifs relevant de la responsabilité du locataire qui devra en assumer les frais.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le

recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution de la garantie locative, il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

1. **<u>La demande en paiement des frais de remise en état</u>**

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

En vertu de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Seule la réparation de dégâts imputables au locataire et qui ne résultent pas d'une usure normale peut être mise à charge du preneur.

Il est évident que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 27 mars 2012, BIJ n °8/12 p.157).

L'obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil il n'incombe partant pas de prouver que la dégradation est imputable au locataire, mais il lui suffit de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur. Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 114, Pas. 31, p. 343 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le preneur n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en

établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (Marianne Harles, op. cit., p. 344).

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués dans le même état qu'il les a reçus lors de la prise à bail (abstraction faite de l'usure normale) est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 2014, n° 160.810 du rôle).

Il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédante celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 février 1987, n° 35.323 du rôle).

Le Tribunal rappelle que le bailleur peut prouver les dégradations moyennant tous les moyens de preuve légalement admis.

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il appartient donc aux parties de soumettre les éléments de preuve qui justifient leurs prétentions.

Le juge apprécie les prétentions au vu des éléments de preuve, dont les pièces, que les parties lui soumettent.

Il appartient dès lors dans un premier temps à PERSONNE2.) de prouver les dégâts allégués.

PERSONNE2.) verse à l'appui de ses prétention l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie établi par l'expert PERSONNE3.) en date du 20 décembre 2023, des photos des lieux loués prises après le départ du locataire avec les commentaires de PERSONNE2.) ainsi que les factures des frais de réparation.

A titre préliminaire, il y a lieu de relever que PERSONNE2.) reconnaît ne pas avoir signé l'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023.

Le tribunal relève toutefois que celui-ci a été signé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl. Il est constant en cause que le contrat de bail porte l'entête de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et qu'il n'est pas contesté que le contrat de bail a été conclu par l'intermédiaire de cette société. De plus, PERSONNE2.) n'a pas contesté avoir chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que le bailleur était valablement représenté lors de l'état des lieux de sortie, de sorte que l'état des lieux de sorties établi le 30 novembre 2023 est à qualifier de contradictoire.

En second lieu, il y a lieu de relever que l'état des lieux établi par l'expert PERSONNE3.) a été fait en l'absence de PERSONNE1.) et trois semaines après la remise des clés, à savoir le 20 décembre 2023.

Il n'est pas contesté en cause que durant la période séparant ces deux états des lieux PERSONNE1.) n'avait plus accès au logement.

PERSONNE1.) critique cet état des lieux de sortie pour être unilatéral.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2ème édition, p. 166 ; Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n° 104/ 2009).

Le rapport d'expertise PERSONNE3.) pu faire l'objet d'un débat contradictoire entre parties, il peut dès lors valablement être pris en compte.

Enfin, le tribunal relève que PERSONNE2.) reste en défaut d'indiquer avec précision les dégâts dont seraient affectés les lieux loués et se contente de verser en cause plusieurs factures ainsi qu'un décompte portant sur un montant de 10.421,65 euros se composant comme suit :

SCAN

SCAN

Il résulte du décompte précité que PERSONNE2.) entend se prévaloir de travaux de peinture des murs et des plafonds, de travaux sur les portes en bois, de travaux de jardinage, de frais de nettoyage, de travaux sanitaires et de travaux au niveau des fenêtres.

Il fait encore état de travaux de ponçage des sols dans une des chambres à coucher et du changement du cache avec serrure d'une prise.

- <u>Les travaux de peinture</u>

Le contrat de bail stipule sous la rubrique libellée « Clause de peinture » que « *Dans le cas où le locataire quittera l'appartement avant trois ans, il s'oblige à faire repeindre les lieux loués par une société professionnelle* ».

Indépendamment de toute question de validité de cette clause, il y a lieu de relever que celle-ci ne s'applique pas en l'espèce. En effet, le contrat de bail a couru du 1er décembre 2019 au 30 novembre 2023, soit une période supérieure à trois années.

Il est retenu que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à charge du locataire. En fin d'occupation le preneur ne peut pas remettre les peintures dans un état poussiéreux, souillé ou gras. Si la peinture n'est point considérée comme amortie et doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soins ou d'une faute du preneur, celui-ci supporte une partie du coût des travaux de remise en état, au prorata

de la durée de son occupation par rapport à la durée normale (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 945).

Ainsi, le défraîchissement de la peinture, dont il n'apparaît pas qu'il présente un caractère anormal, ne saurait être mis à charge du locataire, pas plus - à défaut d'engagement contractuel du locataire - que la remise en peinture complète des murs et des plafonds.

En l'espèce, il résulte du contrat de bail que lors de l'entrée dans les lieux, ceux-ci avaient été repeints à neuf.

L'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023 ne fait pas état de dégâts sur les murs ou plafonds. En effet, celui-ci indique pour l'ensemble des pièces « bon état, état d'usage tâches ».

L'état des lieux dressé par l'expert PERSONNE3.) en date du 20 décembre 2023 fait, quant à lui, état de traces sur l'ensemble des murs et plafonds. Toutefois, les photos annexées audit rapport ne laissent apparaître aucune trace sur les murs et plafonds si ce n'est que quelques rares traces noires à peine visibles. Or ces traces ne sauraient excéder une usure normale des lieux loués.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'état de murs et des plafonds n'excède pas l'usure normal, de sorte que la demande de PERSONNE2.) en indemnisation de frais de peinture est à dire non fondée.

- Les frais de nettoyage

Il échet de constater qu'il résulte du contrat de bail que le locataire s'est engagé à rendre les lieux loués ainsi que les éléments d'équipement dans l'état dans lequel il les a reçus.

Suivant les énonciations de l'état des lieux de sortie établi de manière contradictoire en date du 30 novembre 2023 il est établi que « *la cuisine nécessite encore un peu de nettoyage (porte de cuisine, bas de la hotte et tiroirs)* ».

Suivant le décompte versé en cause les frais de nettoyage s'élèvent à 1.060 euros.
Il ne ressort cependant aucunement des énonciations de l'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023 ou encore de l'état des lieux dressé par l'expert PERSONNE3.) que l'appartement n'était pas convenablement nettoyé dans son intégralité. De plus, les frais de nettoyage repris dans la facture reprenant les travaux de peinture, or il paraît évident qu'après des travaux de peinture un nettoyage des lieux s'impose. Les frais de peinture n'étant toutefois pas à charge de PERSONNE1.), il ne saurait supporter les frais de nettoyage afférents.

Cependant, au des énonciations de l'état des lieux de sortie relatif à l'état de propreté de la cuisine, il échet d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 100 euros pour le nettoyage de la cuisine, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

- Les travaux de ponçage du sol

Aux termes de l'état des lieux d'entrée le parquet dans de la chambre n°2 était en bon état, mais présentait, selon les mentions manuscrites figurant dans l'état des lieux d'entrée, des rayures et impactes. Le parquet de la chambre n°1 avait été refait à neuf.

Il ressort de l'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023 que le parquet dans la chambre n°2 présente des rayures et des impacts, et que le parquet dans la chambre présente une décoloration.

L'état des lieux établi par l'expert PERSONNE3.) fait quant à lui état d'une tâche rectangulaire sur le sol d'une des chambres et d'une tâche ronde ainsi que de plusieurs griffures. Dans la seconde chambre il a retenu la présence de tâche noires et blanches ainsi que des griffures.

Il ressort des plaidoiries que dans une des chambre le sol en parquet présente une décoloration due au soleil.

Le tribunal retient que constitue une usure normale due aux rayons du soleil et qu'elle n'est pas le résultat d'un manque d'entretien.

En ce qui concerne les autres tâches et traces, le tribunal relève que celles présentent dans la chambre n°2 l'étaient déjà lors de l'entrée dans les lieux. Pour la chambre n°1, PERSONNE1.) ne conteste pas la présence des griffures et il explique même que celle-ci seraient dues au déplacement du lit et qu'il ne s'oppose pas à prendre en charge ces frais.

Au vu des déclarations de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que les dégâts affectant le parquet sont à charges du locataire.

La facture versée en cause par PERSONNE2.) fait mention de la remise en état des deux chambres, l'une pour une montant de 1.002,44 euros htva et l'autre pour un montant de 1.038,16 euros htva. Faute pour le tribunal de pouvoir identifier quel montant se rapporte au sol de la chambre n°1, il échet d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 1.000 euros ttc pour la remise ne état du sol de la chambre n°1, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

En ce qui concerne tous les autres dommages dont serait affecté le parquet, force est de constater que ceux-ci ne figurent pas dans l'état des lieux de sortie contradictoire, mais uniquement dans le rapport PERSONNE3.), qui lui est unilatéral.
Le tribunal rappelle d'abord en droit que le juge peut puiser dans d'un rapport unilatéral des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire. Un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02), et que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés, le juge du fond n'étant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (Cour de cassation 8 décembre 2005, n° 63/05).

Au vu des principes énoncés ci-avant, le tribunal ne saurait retenir les dégâts tels que repris dans le rapport PERSONNE3.) pour être résulter de l'usage des lieux faits par PERSONNE1.), faute d'être corroboré par un autre élément de la cause.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 1.000 euros, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

- Les portes

Il ressort de l'état des lieux d'entrée, que les portes de l'appartement se trouvaient en bon état avec les précisions suivantes : la porte des WC présentait un petit impacte en bas de la porte et la porte de la chambre n°1 présentait deux impacts.

Aux termes de l'état des lieux de sorties, la porte des WC présente un impact en partie basse, il y a un impact sur la porte living, la porte de de la salle de bain gondole et présente un impact côté poignet, et la porte de la chambre n°1 présente deux impacts. De plus, toutes les portes seraient à nettoyer, et les portes des WC et du living frotteraient.

Parmi les obligations imposées au locataire, figurent, selon l'article 1754 du code, les réparations à faire aux portes considérées comme locatives ou de menu entretien. S'il n'est pas responsable des dommages causés par des mouvements du bâtiment, le preneur veille au bon fonctionnement des portes et de leur quincaillerie, notamment en graissant ou en graphitant régulièrement les charnières, paumelles, gonds et serrures. Il répond, le cas échéant, des dégâts causés aux portes, à la suite d'une mauvaise maîtrise du climat intérieur. S'il a pratiqué des découpes ou entailles pour chatières, serrures supplémentaire et passages de tapis, le bailleur peut exiger la remise dans l'état antérieur, ce qui peut amener, dans certains cas, l'exigence d'un remplacement complet du panneau.

Si les dégâts sont peu importants, le preneur est tenu à des réparations localisées, éventuellement complétées par une indemnité de dépréciation. Il répond du gauchissement d'une porte qui serait restée trop longtemps ouverte (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 953).

Si la bonne conservation des boiseries, notamment des planchers ou des marches d'escalier, risque d'être mise en péril, par suite d'usure normale de la peinture ou d'autres produits de protection, le preneur doit aviser le bailleur ; mais si les peintures ou vernis de protection ont subi des traces d'usure prématurée, par le fait abusif du preneur ou de ceux dont il répond, c'est au locataire qu'il appartient de peindre ou de vernir à nouveau (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 901).

Le locataire est encore responsable des traces de coups, taches, griffures, et traces d'échardes qui affecteraient les boiseries parmi lesquelles figurent les portes en bois (Les Novelles, t. VI, Les baux en général, n° 938bis).

Au vu des principes ci énoncés, il y a lieu de retenir que les impacts sur les portes des WC et de la chambre n°1 étaient déjà présent lors de l'entrée dans les lieux, de sorte qu'il n'incombe pas au locataire d'en supporter les frais.

En ce qui concerne la porte de la salle de bain, il ressort des photos n°49 et 50 figurants dans le rapport PERSONNE3.) que les dégâts sont très minimes. Par conséquent, tribunal retient qu'ils relèvent de l'usure normale et ne sont partant pas à mettre à charge du locataire.

Il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les portes seraient dans un état de propreté insuffisant, de sorte qu'il n'y a pas lieu de retenir ce volet de la demande.

E ce qui concerne les deux portes qui frotteraient, PERSONNE1.) a indiqué, lors des plaidoiries à l'audience du 13 décembre 2024, que le réglages des portes avaient été fait pendant le bail. A titre subsidiaire, il a déclaré ne pas s'opposer à la mise en compte de ces frais.

Le tribunal retient que le réglage des portes relève de la responsabilité du preneur.

Il échet dès lors d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 141,94 euros (2x69,80 euros +tva 3% selon facture versée en cause) et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

En ce qui concerne les autres dégâts affectant les portes, et notamment celle de la cave, le tribunal relève que ces dégâts résultent uniquement du rapport unilatéral PERSONNE3.) et ne sont corroborés par aucun autre élément de la cause. Par ailleurs, le rapport PERSONNE3.) a été établi trois semaines après le départ de PERSONNE1.), qui a indiqué lors des plaidoiries à l'audience du 13 décembre 2024, que l'appartement avait été cambriolé, fait non contesté par PERSONNE2.) à l'audience.

Il y a dès lors lieu de rejeter ce volet de la demande.

- <u>La cuisine, la terrasse, la salle de bain et les fenêtres</u>

PERSONNE2.) reste en défaut d'indiquer avec précision quel dégâts auraient été causés dans la cuisine.

L'état des lieux d'entrée indique que la cuisine est en bon état, avec la précision que le plastique sur les meubles haut et bas est décollé et qu'ils présentent des impacts, la présence de légères tâches sous l'évier, quelques rayures sur les plaques vitrocéramiques Siemens, des tâches de décoloration sur le plan de travail en granit, quelques impacts sur le radiateur, de légères rayures au niveau du four et de ses plaques et une rayure sur l'inox.

L'état des lieux de sortie du 30 novembre 2023 indique quant à lui, outre les réserves reprises dans l'état des lieux d'entrée, la présence de tâches avec la mention qu'elles étaient déjà là, la présence de rouille sur les meubles haut et bas, la nécessité de nettoyer la hotte, des tâches sur le plastique du frigo, la nécessité de changer le robinet, le fait que la poubelle est cassée et la nécessité de nettoyer la cuisine.

Les frais de nettoyage ayant déjà été toisé ci-avant, il n'y a plus lieu d'y revenir.

En ce qui concerne les autres dégâts, il y a lieu de relever que seuls les dégâts relatifs au robinet et à la poubelle excèdent l'usure normales des lieux de sorte que les frais de remise en état incombent au locataire.

Aux termes des factures versées en cause, les frais relatifs au remplacement du robinet s'élèvent à 314,10 euros htva.

Les frais relatifs à la poubelle ne sont pas indiqués de manière individuelle mais sont repris dans un poste commun englobant d'autres menus travaux s'élevant à 139,60 euros htva. il y a dès lors lieu d'allouer à PERSONNE2.) la somme de 75 euros htva évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal pour ce volet de la demande.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 400,77 euros (314,10 + 75 + tva à 3%).

En ce qui concerne les tâches présentent sur le sol de la terrasse, le tribunal relève que celle-ci étaient déjà présentes au début du bail, tel que cela résulte de l'état des lieux d'entrée. Ces frais en sauraient dès lors être mis à charge de PERSONNE1.).

Dans la salle de bain, l'état des lieux de sortie indique la présence de traces dans la baignoire, la présence de calcaire sous un robinet, l'absence d'une tige au niveau du robinet et la nécessité de changer un joint en bas de la porte en verre de la paroi de douche.

Il y a lieu de retenir que ces frais incombent à PERSONNE1.) pour excéder l'usure normale. Il échet dès lors d'allouer à PERSONNE2.) un montant de 300 euros, indemnité évaluée *ex aequo et bono* par le tribunal, et sa demande y afférente est à déclarer fondée à concurrence dudit montant.

Le tribunal relève ensuite que tous les autres dégâts, y compris ceux affectant les fenêtres et le cache avec serrure d'une prise, ne figurent pas dans l'état des lieux de sortie contradictoire établi le 30 novembre 2023, mais uniquement dans le rapport unilatéral PERSONNE3.) établi le 20 décembre 2023.

Comme retenu ci-dessus, le tribunal ne peut tenir compte des déclarations résultat d'un rapport unilatéral que si celle-ci sont corroborés par d'autres éléments. En l'espèce, tel n'est pas le cas, de sorte que la demande de PERSONNE2.) est à rejeter sur ces points.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande reconventionnelle en indemnisation pour dégâts locatifs est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.942,71 euros ttc (100 + 1.000 + 141,90 + 400,77 + 300) et est à débouter pour le surplus.

2. <u>La restitution de la garantie locative</u>

Il convient de rappeler que la garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fourni une garantie locative d'un montant de 5.400 euros.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle et au vu du sort de cette demande, il échet de retenir que PERSONNE2.) a retenu de manière justifiée la somme de totale de 1.942,71 euros sur la garantie locative.

Après compensation et après déduction du montant de 1.942,71 euros valablement retenu par PERSONNE2.), la demande de PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative est à dire fondée à concurrence du solde de 3.457,29 euros (5.400 - 1.942,71).

PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.457,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3. <u>Les demandes accessoires</u>

- <u>Les frais d'avocat</u>

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros au titre des frais d'avocat exposé par lui.

Il convient de rappeler qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).
A défaut pour PERSONNE1.) de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, ils sont à débouter de cette demande.

- <u>Les indemnités de procédure</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

- Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit les demandes principale et reconventionnelle des parties recevables en la forme,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.942,71 euros,

dit que PERSONNE2.) a valablement retenu le montant de 1.942,71 euros sur la garantie locative,

après compensation et après déduction du montant de 1.942,71 euros valablement retenu par PERSONNE2.),

dit fondée la demande principale de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 3.457,29 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) le montant de 3.457,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat ;

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée en en déboute ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER Juge de paix	Michel BLOCK Greffier